

«پذیره در وقف»

در حقوق ایران و مفاهیم مشابه آن در فقه امامیه و حقوق کشورهای اسلامی

* محمد مهدی کریمی نیا*

چکیده

«پذیره در وقف» که از اصطلاحات جدید حقوق ایران در سه دهه اخیر است، در کشورهای اسلامی، مانند: ترکیه، سوریه، عراق و بویژه مصر و عربستان سعودی دارای سابقه‌ای بس طولانی است. این نهاد حقوقی، رویکرد جدیدی در استمرار منافع موقوفه، و به نفع موقوفه‌علیهم بوده، و در اجاره‌های طولانی مدت، در اختیار مستأجرین قرار می‌گیرد. مستأجرین در این گونه زمین‌های وقفی، دارای حق اولویت برای تمدید اجاره نامه بوده و می‌توانند تحت شرایطی به دیگران واگذار نمایند و حتی این حق، به ورثه آنان منتقل می‌شود. «پذیره در وقف» را از منظر فقه امامیه، نمی‌توان از باب «حق الارض» یا «حق کسب و پیه» تلقی نمود، ولی در چارچوب «سرقفلی» یا «اجاره طولانی مدت» قابل پذیرش است. واژگان کلیدی: پذیره، وقف، سرقفلی و عقد حکر.

تاریخ دریافت: ۹۵/۲/۹ تاریخ تأیید: ۹۵/۶/۲۷

* استادیار دانشگاه علوم و معارف قرآن کریم (Kariminiya2003@yahoo.com).

۱. مقدمه

«پذیره در وقف» از اصطلاحات جدید است که برای اولین بار در سال ۱۳۶۵.ش در حقوق ایران وارد شده است. اگرچه مواد متعددی از قانون مدنی ایران، به امر «وقف و موقوفات» مربوط می‌شود، ولی در این قانون، هیچ ذکری از «پذیره» نشده است. این پرس مطرح است که پذیره در حقوق ایران از چه جایگاهی برخوردار است و آیا برای این اصطلاح حقوقی، یعنی «پذیره» می‌توان سابقه و مفاهیم مشابه فقهی نیز بیان کرد؟ و آیا در حقوق کشورهای اسلامی، نهاد حقوقی مشابه نهاد حقوقی پذیره، پیش بینی شده است یا نه؟ به نظر می‌رسد پذیره در حقوق ایران از جایگاه مهمی برخوردار بوده و برخی مباحث مطرح در فقه امامیه، می‌تواند به عنوان پشتوانه این موضوع مورد بررسی قرار گیرد. همچنین شبیه نهاد حقوقی پذیره، در حقوق کشورهای اسلامی نیز وجود دارد که در ادامه، این مطلب در سه قسمت می‌آید: قسمت اول در باره پذیره در حقوق ایران؛ قسمت دوم در باره پذیره در فقه امامیه؛ قسمت سوم در باره پذیره در حقوق کشورهای اسلامی.

۲. پذیره در حقوق ایران

پذیره در لغت به معنای: قبول و پسند است و «پذیره نویسی» به معنای نوشتن و امضا کردن سندی برای پذیرفتن کاری یا تعهد امری است (عمید، ۱۳۸۱، ۱/واژه پذیره).

نیز به معنای نوشتن و امضا کردن در پای نوشته‌ای برای تعهد انجام کاری که در آن نوشته شرح داده شده است، (محمدی خوانساری، ۱۳۹۲، ۸۲). دهخدا می‌گوید: «پذیره، نوشتن و امضا کردن نوشته‌ای برای تعهد انجام کاری است»، (دهخدا، ۱۳۷۲، واژه پذیره). آن گاه می‌گوید: «هنگام تشکیل شرکتها از کسانی که میخواهند شریک شوند، دعوت میشود و هر یک از آنها به وسیله پذیره نویسی قسمتی از سهام شرکت را قبول می‌کنند» (همان).

برابر بند ۲۳ دستور العمل مربوط به تعاریف و اصطلاحات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، مصوب ۱۳۶۵/۳/۲۷ «پذیره» وجهی است که به هنگام ایجار اراضی موقوفه یا اعطای حق تملک اعیان به مستأجر به عنوان «پذیره ابتدایی» و یا به هنگام انتقال رقبات به عنوان «پذیره انتقالی»، حسب مورد به نفع موقوفه با رعایت آئین نامه مربوطه دریافت خواهد شد (بشیری و دیگران، ۱۳۹۴، ۳۷۴؛ محمدی خوانساری، ۱۳۹۲، ۸۲).

در حقوق ایران، پذیره تعریف نشده است، ولی در تبصره ماده ۱۳ «قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه»، آمده است که دولت نحوه وصول اهدایی و پذیره را تعیین می‌کند. از این رو، هیأت دولت، در تاریخ ۶۴/۵/۹ «آیین نامه نحوه وصول پذیره و اهدایی» را تصویب کرد. البته ماده ۱ آئین نامه نحوه وصول پذیره و اهدایی، به موجب رأی ماره ۱۲۶ مورخ ۱۳۷۴/۷/۲۹ توسط دیوان عدالت اداری ابطال گردید (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ۱۰۱). هیأت دولت در جلسه مورخ ۱۳۸۲/۸/۴ بنا به پیشنهاد شماره ۱/۲/۲۳۰/۲۰۱ مورخ ۱۳۸۲/۱/۳۰ سازمان اوقاف و امور خیریه، و به استناد ماده ۱۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ ماده ۱ آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی مصوب ۱۳۶۵/۲/۱۰ را اصلاح نمود (همان).

در هر حال، در ماده ۱ اصلاحی «آیین نامه نحوه ترتیب وصول پذیره و اهدایی» چنین آمده است: «در مواردی که زمین بلا معارض وقفی ابتدائاً با اعطای حق تملک اعیان جهت احداث واحد مسکونی و اداری، خدماتی و صنعتی، دارای موافقت اصولی

به اجاره واگذار می‌شود، مبلغی متناسب با قیمت عادله روز زمین که در هر حال، نباید از سی درصد قیمت آن کمتر باشد، طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری و یا دو نفر خبره محلی به هنگام تنظیم سند اجاره، به عنوان پذیره ابتدایی، علاوه بر مال الاجاره عادله روز، از متقاضی؛ اعم از شخص حقیقی یا حقوقی دریافت خواهد شد، همان، (۱۰۱-۱۰۲).^۱

با توجه به ماده فوق، معلوم می‌شود که منظور از «پذیره»، مبلغی است که در ابتدای تنظیم قرارداد اجاره زمین های وقفی، که نباید کم‌تر از سی درصد قیمت زمین باشد، از مستأجر اخذ می‌شود. البته این مبلغ، غیر از مبلغی است که به عنوان اجاره، به صورت ماهانه یا سالانه، مستأجر موظف به پرداخت آن است.

مهم ترین تفاوت ماده ۱ اصلاحی با ماده ۱ (ابطال شده توسط دیوان عدالت اداری)، در این است که در ماده ابطال شده، حداکثر سی درصد قیمت زمین، به عنوان پذیره، از مستأجر اخذ می‌شد، ولی در ماده ۱ اصلاحی گفته شده که این مبلغ، نباید کم‌تر از سی درصد قیمت زمین باشد. مفهوم آن این است که متولی موقوفه می‌تواند بر اساس توافق، از سی درصد تا صد درصد قیمت زمین را، به عنوان پذیره، از مستأجر اخذ کند. اگرچه از سوی دیوان عدالت اداری، هیچ دلیلی برای ابطال ماده ۱ آیین نامه بیان نشده است، ولی با ملاحظه ماده ۱ اصلاحی با ماده قبل، می‌توان گفت که دیوان عدالت اداری به این نتیجه رسیده که اخذ سی درصد قیمت زمین به عنوان «پذیره»، به صلاح و صرفه وقف نیست و منافع موقوفه را تأمین نمی‌کند.

نکته دیگر این که مفهوم «پذیره»، یک اصطلاح جدید حقوقی است که بعد از انقلاب در قوانین اوقاف رایج گشت و با مفهوم «پذیره در حقوق تجارت» متفاوت

۱. در ماده ۱ قبل از اصلاح، که توسط دیوان عدالت اداری ابطال گردید، چنین آمده بود: «در مواردی که زمین بلامعارض وقفی ابتدئاً با اعطای حق تملک اعیان جهت احداث واحد مسکونی و صنعتی دارای موافقت اصولی به اجاره واگذار می‌شود، سی درصد قیمت عادله روز زمین، طبق نظر کارشناس دادگستری و یا خبره محلی به هنگام تنظیم سند اجاره، به عنوان پذیره ابتدایی، علاوه بر مال الاجاره عادله روز، از متقاضی؛ اعم از شخص حقیقی یا حقوقی دریافت خواهد شد. بدیهی است نحوه استفاده از مورد اجاره، باید در سند اجاره قید گردد».

است؛ چه این که منظور از «پذیره در حقوق تجارت»، و در بحث «شرکت‌های سهامی» عبارت است از: تعهد یک یا چند نفر در پرداخت قیمت یک یا چند سهم از سهام شرکت (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷، ۱۲۶) و منظور از «پذیره نویسی سهم»، عمل حقوقی است که به موجب آن، شخصی تعهد می‌کند با تأمین قسمتی از سرمایه شرکت در حدود مبلغ آورده شده، در شرکت سهامی عام، شریک شود (اسکینی، ۱۳۷۴، ۲۵/۲؛ رسائی نیا، ۱۳۷۳، ۷۵).

در این رابطه حقوقی، مستأجر عرصه وقفی، قبول می‌کند که با پرداخت مبلغی که با قیمت روز زمین متناسب است، برای همیشه (اجاره طولانی مدت و قابل تمدید) و با پرداخت اجاره بهای ناچیز، اذن احداث و تملک اعیان را در عرصه استیجاری به دست آورد و در صورتی که بدون تخلف مستأجر، موجر از تمدید قرارداد اجاره خودداری کند، وی بایستی بهای روز مستحدثات را به وی پرداخت کند. (حسنی، ۱۳۹۴).

البته در «آئین نامه نحوه ترتیب وصول پذیره و اهدایی» هیچ اشاره‌ای به حداکثر زمان اجاره این گونه زمین‌ها نشده است، ولی معمولاً پذیره، در خصوص زمین‌هایی است که دارای اجاره طولانی مدت است. در قوانین برخی کشورهای اسلامی، مثل کشور مصر حداکثر شش سال (الشوازی و دیگران، ۱۹۹۷، ۱۳۰) و در کشور لبنان حداکثر پنج سال پیش بینی شده است که البته قابل تمدید نیز هست.

نکته دیگر این که پذیره، از زمین‌های وقفی با کاربری کاورزی، اخذ نمی‌شود. ماده ۸ «آیین نامه نحوه وصول پذیره و اهدایی» چنین آمده است: «اعطای حق تملک اعیانی در مورد اراضی موقوفه‌ای که بنا به تشخیص مراجع ذیصلاح، کاربری زارعی دارد، ممنوع بوده و در ایجار آنها پذیره دریافت نخواهند شد»، (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ۱۰۳).

۱-۲. تفاوت پذیره با «حق تقدیمی» و «اهدایی»

در ادامه، تفاوت پذیره با حق تقدیمی و اهدایی توضیح می‌دهیم:

۱-۱-۲. تفاوت «پذیره» با «حق تقدیمی»

مشابه واژه «پذیره»، اصطلاح «حق تقدیمی» است که در مقررات و آئین نامه های آستان قدس رضوی وجود دارد؛ با این تفاوت که در آستان قدس رضوی در تعیین حق تقدیمی، شصت تا هفتاد درصد ارزش واقعی ملک در نظر گرفته می شود، ولی در سازمان اوقاف، با توجه با ماده ۱ اصلاحی آئین نامه که در بالا ذکر شد، در تعیین «پذیره»، حداقل سی درصد ارزش واقعی ملک در نظر گرفته می شود، که البته ممکن است همانند حق تقدیمی، تا هفتاد درصد ارزش واقعی زمین از مستأجر اخذ گردد. تفاوت دیگر از جهت پرداخت مبلغ اجاره است؛ در «حق تقدیمی»، مبلغ اجاره کم و ناچیز است، ولی در «پذیره وقف»، اجاره بیش تری گرفته می ود.

البته در برخی موارد و به صراحت قانون، صد درصد قیمت، از مستأجر اخذ می شود و آن در وقتی است که زمین موقوفه به عنوان محل کسب مورد استفاده قرار گیرد. در این حالت، صد درصد سرقفلی طبق نظر کارشناس یا خبره محلی، به نفع موقوفه وصول می گردد.

در ماده ۳ «آیین نامه نحوه وصول پذیره و اهدایی» چنین آمده است: «در ایجار رقبات بلامعارض موقوفه جهت استفاده به عنوان محل کسب صد در صد سرقفلی در صورت تعلق، برابر نظر کارشناس یا خبره محلی از طریق مزایده به هنگام تنظیم سند اجاره به نفع موقوفه وصول خواهد شد» (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ۱۰۲).

ضمناً در موردی که زمین موقوفه که برای سکونت اجاره شده است، به عنوان محل کسب مورد استفاده قرار گیرد، باید پنجاه درصد سرقفلی آن را به نفع موقوفه پرداخت نماید. در ماده ۵ «آیین نامه نحوه وصول پذیره و اهدایی» چنین آمده است: «در صورتی که مستأجر در زمینی که برای سکونت اجاره نموده و برخلاف شرط سند، اقدام به احداث محل کسب نموده باشد، در موقع انتقال ملک و یا ایجار محل کسب، باید پنجاه درصد سرقفلی را برابر نظر کارشناس به موقوفه پرداخت نماید»، (همان).

۲-۱-۲. تفاوت «پذیره» با «اهدائی»

«اهدائی» در لغت به معنای: هدیه شده، بخشیده شده به عنوان هدیه، پیش کش به عنوان هدیه می‌باشد (انوری، واژه «اهدایی»؛ محمدی خوانساری، ۱۳۹۲، ۶۰) برابر بند ۲۴ و ۲۵ دستور العمل مربوط به تعاریف و اصطلاحات مصوب ۱۳۶۵/۳/۲۷ سازمان حج و اوقاف و امور خیریه، «اهدائی» وجهی است که به هنگام استیجار قانونی به موقوفه تقدیم می‌گردد و «هدایای مستقل» عبارت از کمک های بلاعوضی است که از طرف اشخاص به ادارات حج و اوقاف و امور خیریه تقدیم می‌شود (بشیری و دیگران، ۱۳۹۴، ۳۷۴؛ محمدی خوانساری، ۱۳۹۲، ۶۰).

با توجه به مطلب فوق و نیز با ملاحظه ماده ۱۰ آیین نامه و سایر مواد این آیین نامه از جمله ماده ۱ آن می‌توان به این نتیجه رسید که مستأجر در موضوع «پذیره»، دارای الزام قانونی و اجبار است و نمی‌تواند از پرداخت آن خودداری کند، در حالی که «اهدائی» همان طور که از ظاهر آن پیداست، جنبه اختیاری داشته و شخص در پرداخت آن الزام قانونی ندارد. در واقع، شخص در جهت اجرای هر چه بهتر نیت واقف مبلغی را به عنوان «اهدائی» به موقوفه می‌پردازد.

با این حال، این پرسش مطرح است که آیا «اهدائی» نوعی هدیه و هبه است؟ اگر چنین است، آیا همانند بقیه هبه ها، در صورتی که در آن تصرف نشده است، قابل استرداد است؟ به عبارت دیگر، چنان چه مستأجر وجوه و کمک هایی را تحت عنوان «اهدائی» به موقوفه نموده باشد، می‌تواند آن را بازپس بگیرد؟ و آیا مستأجر می‌تواند برای پرداخت وجوه اهدائی، شرط عوض قرار دهد و در این حالت، «اهدائی» از قبیل «هبه معوض» گردد؟ (بشیری و دیگران، ۱۳۹۴، ۳۷۹).

قانون از این جهت ساکت است، ولی به اعتقاد برخی حقوق دانان، باید بین «موقوفات عام» و «موقوفات خاص» فرق گذاشت: در وقف عام، «اهدائی» اصولاً جنبه کمک بشر دوستانه به خود می‌گیرد و با این عنوان قابل توجیه است، ولی در وقف خاص باید به این کمک با جنبه احتیاط نگریت تا موجبی هر چند قانونی جهت

تضییع حقوق افراد به شمار نیاید. به بیان دیگر، اهدایی نباید موجب امتیاز شخص و موجبی جهت انتخاب او از میان سایرین باشد (همان). ضمناً اگر شرط پرداخت اهدایی در قرارداد اجاره، تشویق مدیر وقف به زیر پا نهادن قانون امری و اولویت شخص پرداخت کننده، در میان سایرین باشد، با توجه به نامشروع بودن شرط فوق، باید آن شرط را باطل دانست و البته حکم به صحت معامله داد (همان، ۳۷۹ - ۳۸۰).

نیز مدیران وقف ملزم به تأدیه حقوق و وجوه و اموال و جبران خسارت ناشی از اعمال خود خواهند بود. در تبصره ماده ۷ قانون تشکیلات سازمان حج و اوقاف چنین آمده است: «کلیه مباشران موقوفات و اماکن مذهبی؛ اعم از متولّی و ناظر و ائمه و مدیران و ائمه و بنیادهای خیریه مذکور در این قانون در حکم امین می‌باشند. در صورت تعدی یا تغریط یا تخلفات دیگر، ملزم به تأدیه حقوق و وجوه و اموال و جبران خسارات ناشی از اعمال خود خواهند بود. هر گاه عمل آنها مشمول عناوین کیفری باشد، از طریق مراجع قضایی نیز تعقیب و به مجازات مقرر محکوم خواهند شد»، (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ۱۰۴).

۲-۲. ضرورت حق پذیره

در گذشته مفاهیم وقف، موقوفات و اجاره زمین های وقفی به صورت ساده و بسیط بود، اما امروزه، به دلیل گسترش شهرنشینی و توسعه همه جانبه شهرها، این گونه مفاهیم نیازمند توسعه و تحول است. گسترش جمعیت و گران شدن زمین ها و لزوم استفاده از اراضی منطبق با کاربری آنها و برخی ضرورت های دیگر ایجاب می کند که زمین های موقوفه برای مدت طولانی مدت به مستأجرین واگذار شود. اشخاص زمانی به قبول «اراضی وقفی» به جای «اراضی ملکی» رغبت نشان می دهند که از همیشگی بودن حقوق خود نسبت به عرضه و از دوام و حفظ سرمایه خود برای احداث اعیانی، اطمینان حاصل کنند. از سوی دیگر، قبول چنین چیزی از سوی متولیان موقوفه، بدون دریافت مابه ازای مناسب، جهت رعایت مصلحت و غبطه موقوف علیهم ممکن نبوده

است. بنابراین، تأسیس جدید «حق پذیره و اهدایی» ایجاد کردند که همانند ثمن در بیع است.

نکته دیگر که توجیه کننده اخذ پذیره است، تأمین ضمانت عملی، جهت تخلیه این گونه زمین ها از سوی مستأجرین، پس از اتمام قرارداد اجاره است. در موارد زیادی مشاهده می شود که اجاره بهای زمین های وقفی، بسیار نازل تر از زمین های مشابه غیر وقفی می باشد. گاه این زمین های وقفی، برای سالیان متمادی و طولانی در اختیار مستأجرین بوده و حاضر به تخلیه آن نمی باشند؛ کما این که حاضر نیستند اجاره بهای عادلانه آن را پرداخت کنند. در چنین حالت، صلاح و صرفه وقف، و تأمین ضمانت اجرای تخلیه اقتضا می کند که از مستأجرین طولانی مدت این گونه زمین ها، پذیره اخذ شود.

هدف از وقف، بویژه وقف برای عموم مردم که وقف بر امور خیریه یا بریات عام نامیده می شود، ایجاد تسهیلات اقتصادی برای بهبود زندگانی و معیشت و آرامش و اعتبار موقوف علیهم حسب مورد و جلوگیری از صعوبت و مشکلات زندگی مشارالیهم می باشد، باید این مقصود، همیشه مد نظر باشد، تا اشخاصی که در معرض صدمات هستند، در دامنه امن و سلامت اقتصادی بهینه قرار گیرند. ورود شخص ثالث، ساخت و ساز در موقوفه، کشت و زرع و باغداری در موقوفات، عملاً همه چیز را در اختیار ثالث قرار می دهد. در واقع، معمولاً اشخاص ثالث که از اموال موقوفه استفاده می کنند، دارای حقوق مکتسبه می شوند. این حقوق مکتسبه، موقوفه را کاملاً تحت الشعاع قرار می دهد؛ به نحوی که هدف وقف از بین رفته و منافع و انتفاع از وقف چندان ناچیز می شود که در حکم عدم است (داراب پور، ۱۳۹۲، ۳۲۳-۳۲۴).

از آن جایی که زمین های موقوفه، شرعاً و قانوناً قابل خرید و فروش نیست، از این رو، وجوهی تحت عنوان «پذیره» پرداخت و دریافت می شود که با قیمت واقعی زمین متناسب است. به عبارت دیگر، متولیان وقف می خواهند در نقل و انتقال های بعدی، تمام سود حاصل از افزایش بهای زمین، نصیب مستأجر که در نقش انتقال دهنده است،

نشود و منافع موقوف علیهم نیز در این گونه افزایش قیمت ها، تأمین گردد. از این رو، در قرارداد اجاره، شرط می‌شود که مستأجر در نقل و انتقال های بعدی، موافقت موجر را نیز کسب نماید. بر این اساس، در هر نقل و انتقال، درصدی از بهای واقعی زمین که معمولاً پانزده درصد است، به عنوان «حق انتقال» از منتقل الیه دریافت شده و سپس سند اجاره تنظیم می‌گردد و مابقی منافع مربوط به این نقل و انتقال، از آن مستأجر خواهد بود.

این نوع اجاره، تأسیسی جدید در حقوق ایران و نیز برخی کشورهای اسلامی محسوب شده که مستأجر با پرداخت «حق پذیره» و نیز پرداخت اجاره بهای ناچیز، حق عینی یافته که از آن تحت عنوان: «حق اولویت در ایجار و اذن احداث و تملک اعیان» نیز نام برده می‌شود.

۳-۲. اقسام پذیره

بر اساس قوانین اوقاف، دو گونه پذیره وجود دارد: پذیره اولیه و پذیره انتقالی. منظور از «پذیره اولیه» اولین پذیره‌ای است که از مستأجر اول اخذ می‌شود که بر اساس توضیحاتی که گذشت، وی موظف است حداقل سی درصد ارزش واقعی قیمت زمین را به متولی موقوفه پرداخت نماید. به عبارت دیگر، پذیره ابتدایی در رقبات بلامعارض موقوفه که جهت استفاده به عنوان محل کسب اجاره واگذار می‌شود و موجب ایجاد حق سرقفلی برای مستأجر است، اخذ می‌شود (بشیری و دیگران، ۱۳۹۴، ۳۷۴).

«پذیره انتقالی» وقتی شکل می‌گیرد که مستأجر اول بخواهد زمین موقوفه را به همراه اعیان آن به دیگری واگذار نماید. در این حالت، مستأجر اول موظف است پانزده درصد ما به التفاوت قیمت فعلی زمین و قیمت اولیه زمین، به نفع موقوفه پرداخت نماید. در ماده ۲ آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی (مصوب ۱۳۶۵/۲/۱۰) چنین آمده است: «مستأجر عرصه‌ای که حق تملک اعیان داشته و احداث اعیان نموده است، چنانچه بخواهد مورد اجاره را به غیر انتقال دهد، پانزده درصد مابه التفاوت

ارزش فعلی عرصه موقوفه نسبت به ارزش زمان ایجار را می‌باید به عنوان پذیره انتقالی به هنگام تنظیم سند اجاره به نفع موقوفه پرداخت نماید. این ترتیب در نقل و انتقالات بعدی نیز رعایت خواهد شد...» (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ۱۰۲). با توجه به توضیحاتی که گذشت، معلوم می‌شود که قانون‌گذار با صراحت از «پذیره انتقالی» نام برده است، در حالی که در مورد «پذیره اولیه» این صراحت وجود ندارد.

۴-۲. موارد معافیت پرداخت پذیره

موارد معافیت از پرداخت پذیره از این قرار است:

در انتقالات ناشی از ارث، طبقه اول مورثین از پرداخت پذیره معاف می‌باشد. ماده ۶ آیین نامه اصلاحی ۸۴/۴/۲۹ می‌گوید:

«در انتقالات ناشی از ارث، طبقه اول ارثی از پرداخت پذیره معاف می‌باشند» (همان، ۱۰۳).

برابر منطوق مخالف ماده ۷ آیین نامه (اصلاحی ۸۴/۴/۲۹) در صورتی که مورد استفاده از زمین منطبق با نیت واقف باشد، کلیه وزارت خانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و مؤسسات عمومی غیردولتی نظیر شهرداری‌ها و نیز نهادهای انقلابی از پرداخت پذیره معاف خواهند بود. ماده ۷ «آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی» (اصلاحی ۸۴/۴/۲۹) چنین می‌گوید:

«در صورتی که مورد استفاده از زمین منطبق با نیت واقف نباشد، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمانها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و مؤسسات عمومی غیردولتی، نظیر شهرداریها و نیز نهادهای انقلابی مشمول پرداخت پذیره طبق این آیین‌نامه خواهند بود» (سازمان اوقاف و امور خیریه، ۱۳۹۰، ۱۰۴).

در خصوص زمین‌های موقوفه که کاربری زراعی دارد، چنان چه به اجاره واگذار شود، پذیره دریافت نمی‌شود. ماده ۸ «آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی» می‌گوید: «اعطای حق تملک اعیانی در مورد اراضی موقوفه‌ای که بنا به تشخیص مراجع ذی صلاح، کاربری زراعی دارد، ممنوع بوده و در ایجار آنها پذیره دریافت نخواهند

شد» (همان).

۴-۲. چگونگی استفاده از پذیره

برابر ماده ۱۰ «آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی» مصوب ۱۳۶۵ و جوهی که از محل پذیره و سرقفلی حاصل از اجاره و استیجار رقبات موقوفه و یا به عنوان اهدائی دریافت می‌گردد، جزء عواید همان موقوفه محسوب، و علی ما قرره الواقف به مصرف می‌رسد و در صورتی که از عواید مذکور پس از وضع مخارج ضروری و اجرای نظر واقف، مبلغ معتناهی باقی بماند که بتوان رقبه جدیدی خریداری و یا اقدام به احداث بنا در قسمتی از اراضی آن نمود، به منظور استمرار و بقاء موقوفه و تأمین نظر واقف و تضمین بیشتر آن برای سال های آینده، با رعایت صلاح و صرفه وقف و با تحصیل مجوز از سرپرست سازمان عمل خواهد شد (همان، ص ۱۰۶).

۳. پذیره در فقه امامیه

برخی از اصطلاحات و مفاهیم فقهی که می‌تواند مرتبط با عنوان «پذیره در وقف یا موقوفات» باشد، از این قرار است:

۱-۳. پذیره به عنوان حق الارض

در لغت «حق الارض» عبارت است از: «حقی که به مالک زمین دهند، برای کشت یا چرانیدن مواشی یا مرور و امثال آن» (دهخدا، ۱۳۷۴، واژه «حق الارض»).

۱-۱-۳. حق الارض در اصطلاح حقوق

در «تعریف حقوقی» واژه «حق الارض» به قیمتی گفته می‌شود که برای استفاده از زمین بدون اصلاحات آن پرداخت می‌شود و شامل حق تصرف و اصلاح زمین است (شافعی، ۱۳۹۲). توضیح این که با توجه به این که شهرداری‌ها برای تملک و آزادسازی معابر و

خیابان‌ها، هزینه‌های هنگفتی را صرف می‌نمایند و سپس اقدام به آماده‌سازی آن می‌کنند و در طول عملیات آزادسازی، بعضاً متحمل پرداخت خسارت یا هزینه جابجایی تأسیسات به شرکت‌های خدماتی می‌شوند، و از طرف دیگر شرکت‌های خدماتی پس از آماده شدن معابر، بدون پرداخت وجهی اقدام به عبور شبکه و تأسیسات خود از زیرسطح، سطح و فوق‌سطح این‌گونه معابر می‌نمایند، و با عنایت به تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون شهرداری‌ها کلیه معابر، شوارع و خیابان‌ها را عمومی و در مالکیت شهرداری‌ها عنوان کرده است، لذا این شرکت‌ها باید برای عبور شبکه خدماتی خود علاوه بر اخذ مجوز، ماهانه مبلغی را به عنوان اجاره (حق‌الارض) به شهرداری‌ها پرداخت نمایند، تا شهرداری‌ها علاوه بر تأمین بخشی از هزینه‌های ایجاد معابر در توسعه معابر جدید و نگهداری آنها صرف کنند (همان).

۲-۱-۳. حق الارض در اصطلاح فقه

اما در بحث فقهی، بحث «حق الارض» در کلام شیخ انصاری مطرح شده است. وی در بحث اقسام زمین، یکی از اقسام زمین را «زمین‌های مفتوحه عنوه» می‌داند که این قسم زمین‌ها، از دشمن کافر از طریق قهر و غلبه و اقدامات نظامی به دست آمده است. فروش این زمین‌ها حتی به تبع آثار آن، مجاز نیست، ولی از نظر شیخ انصاری، تنها چیزی که برای متصرف، ثابت است، «حق اختصاص یا اولویت» است. به اعتقاد شیخ انصاری، تصرف در این گونه زمین‌ها، به اذن حاکم نایب امام (ع) جایز است (انصاری، ۱۴۲۰، ۲۷/۴). همین دیدگاه را شهید ثانی بیان داشته است (عاملی، هید ثانی، ۱۴۱۴، ۵۵/۳).

از کلام فقها به دست می‌آید که منظور از «حق الارض» همان خراج و اجرت زمین است که در گذشته اکثراً در اختیار حاکمان جور بوده و آنان این گونه زمین‌ها را در قبال گرفتن اجرت و خراج، در اختیار مسلمانان قرار می‌دادند. آیا تصرف در این گونه زمین‌ها جایز است و آیا گرفتن اراضی خراجیه از حاکم جور به عنوان هدیه و مانند آن جایز است یا نه؟

از برخی روایات اسلامی به دست می‌آید که امامان معصوم (ع) این اجازه را به شیعیان داده‌اند و مانعی از جهت حلیت وجود ندارد. امام صادق علیه السلام می‌فرماید: «لَا بَأْسَ أَنْ يَتَقَبَّلَ الرَّجُلُ الْأَرْضَ وَأَهْلَهَا مِنَ السُّلْطَانِ...» (حر عاملی، ۱۴۱۴، ۲۱۴/۱۳، حدیث ۳). و از نظر برخی روایات اسلامی این گونه زمین‌ها از سوی امامان معصوم (ع) برای شیعیان تحلیل شده است. امام صادق علیه السلام می‌فرماید: «كُلُّ مَا كَانَ فِي أَيْدِي شِيعَتِنَا مِنَ الْأَرْضِ فَهُمْ فِيهِ مُحَلَّلُونَ. يَجِلُّ لَهُمْ ذَلِكَ إِلَى أَنْ يَقُومَ قَائِمُنَا فَيُجِيبُهُمْ...» (همان، ۳۸۲/۶، حدیث ۱۲). البته شیخ انصاری معتقد است برای سلطان جائز، جایز نیست که حق الارض را از مردم بگیرد، اگرچه تصرف در آن نسبت به متصرفان جایز است (انصاری، ۱۴۲۰، ۲۳۰/۲).

۳-۱-۳. مشروعیت پذیره از باب حق الارض

آیا می‌توان نهاد پذیره در وقف را که از اصطلاحات جدید حقوقی است، از باب حق الارض، که در ابواب فقهی مطرح است، دانست؟ این امر در صورتی ممکن است که قائل به تنقیح مناط میان آن دو باشیم و نهاد «حق الارض» را به «اراضی موقوفه» تعمیم دهیم. با توجه به تفاوت ماهیت «حق الارض» و «پذیره»، چنین امری سخت است. مگر این که شباهت آن دو را از باب «حق اولویت و حق اختصاص» بدانیم شیخ انصاری در بحث اراضی خراجیه، برای شخص متصرف، قائل به «حق اولویت» است که همین حق اولویت و اختصاص، در «پذیره وقف» نیز وجود دارد.

۳-۲. پذیره به عنوان حق سرقفلی و حق کسب و پیشه

در اصطلاح حقوق، «حق سرقفلی» با «حق کسب و پیشه و تجارت» به یک معنا نیست. «حق سرقفلی»، طبق تبصره ۲ ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۷ عبارت است از: مال یا مبلغی که مستأجر در بدو ورود و انعقاد قرارداد، به موجر پرداخت می‌نماید و با دادن این مبلغ، استحقاق دریافت معادل عادلانه آن را در زمان

تخلیه پیدا می‌نماید، ولی «حق کسب و پیشه و تجارت»، عبارت است از کسب شهرت و اعتباری که به واسطه اقدام مستأجر به وجود آمده است؛ چه این که مالی به موجر داده باشد، یا خیر (کشاوری، ۱۳۷۴، ۳۷). تفاوت دیگر این که «حق سرقفلی» در موردی محقق می‌شود که مستأجر، مبلغ سرقفلی را به موجر بپردازد، ولی «حق کسب و پیشه» فقط در مواردی است که محل اجاره، کاربری تجاری داشته باشد (اصغری و بهشتی توندی، ۱۳۹۱، ۱۶۶).

۱-۲-۳. حق سرقفلی و حق کسب و پیشه در اصطلاح فقه امامیه

«حق سرقفلی» و یا «حق کسب و پیشه» از مسائل جدید در فقه است که در متون فقهی گذشتگان نیامده است، ولی فقهای معاصر بدان توجه نموده اند.

۱-۱-۲-۳. حق سرقفلی و حق کسب و پیشه در کلام امام خمینی

امام خمینی چند مسأله در این باره مطرح نموده است و از نظر ایشان «حق کسب و پیشه» به این معنا که مستأجر حقی به عین مستأجره پیدا کند؛ به گونه‌ای که موجر نتواند وی را اخراج کند، حرام است، ولی «حق سرقفلی» مجاز و حلال است. امام خمینی در باره «حق کسب و پیشه» می‌گوید:

«اجاره کردن اعیان مستأجره؛ خواه کلی باشد، یا جزئی، موجب ایجاد حق برای مستأجر نسبت به اعیان، به صورتی که موجر حق اخراج مستأجر را نداشته باشد، نیست. همچنین طولانی شدن مدت سکونت مستأجر و یا خوشنامی یا قدرت تجارتهی وی در محل کسب، باعث ایجاد حق نسبت به عین مستأجره نخواهد شد و او با پایان مدت اجاره، موظف است که محل را تخلیه کند و اگر با وجود رضایت نداشتن مالک، همچنان در آن جا بماند، غاصب و گناهکار است» (موسوی خمینی، ۱۴۰۳، ۵۴۸/۲).

امام خمینی در مسأله هشتم از مسائل سرقفلی، در باره مشروعیت سرقفلی می-

گوید:

«مالک می‌تواند هر مقدار سرقفلی که بخواهد از مستأجر بگیرد، تا ملک خود را

به او اجاره دهد و مستأجر در صورتی که حق انتقال به غیر را شداشته باشد، می‌تواند بابت اجاره محل استیجار خود، در مدت اجاره به شخص ثالث، مبلغی را سرقفلی بگیرد». (همان).

۲-۱-۲-۳. حق سرقفلی و حق کسب و پیشه در کلام مقام معظم رهبری

از نظر مقام معظم رهبری نیز سرقفلی مشروع است، ولی حق کسب و پیشه و دسترنج، حق ثابت در شرع نیست. در ادامه، فتاوی‌ای آیت الله سید علی خامنه‌ای را در خصوص «سرقفلی» و «حق کسب و پیشه» ذکر می‌کنیم:

الف. حق سرقفلی در کلام مقام معظم رهبری

از نظر آیت الله سید علی خامنه‌ای، خرید و فروش سرقفلی ملک موقوفه با رعایت مصلحت و نفع وقف جایز است. در سؤال و جواب از ایشان چنین آمده است:

«سؤال: آیا فروش سرقفلی مغازه‌ای که در زمین صحن مسجد ساخته شده، جایز است؟»

پاسخ: در صورتی که ایجاد مغازه در صحن مسجد، شرعاً مجاز بوده، فروش سرقفلی آن با رعایت مصلحت و نفع وقف، با اذن متولی شرعی، مانعی ندارد و در غیر این صورت، واجب است ساختمان مغازه خراب شود و زمین آن به همان صورت اول، به حیاط مسجد اضافه شود» (خامنه‌ای، ۱۳۹۴، ۱۷۹).
همچنین ایشان در فتوای دیگری در باره خرید و فروش سرقفلی مغازه وقفی چنین می‌گوید:

«اگر با نظر متولی شرعی، با مراعات جهت وقف عمل شود، هم سرقفلی و هم عواید آن اشکال ندارد، و الله العالم» (همان).

از نظر ایشان، حق واگذاری سرقفلی به دیگری وجود دارد. وی در این باره چنین می‌گوید:

«... اگر از طرف متولی سرقفلی و حق واگذاری مغازه به کسی داده شده باشد، می‌تواند آن را به دیگری واگذار نماید» (همان).

نیز به اعتقاد ایشان، ثمن سرقفلی جزء درآمد موقوفه است. در پرسش و پاسخ از

ایشان چنین آمده است:

«سؤال: تعدادی مکان تجاری وقفی وجود دارد که در زمین وقفی ساخته شده اند و بدون فروش سرقفلی آنها به مستأجرین اجاره داده شده اند. آیا جایز است مستأجرهای آنها سرقفلی مغازه ها را به دیگری بفروشند و پول آن را بگیرند؟ و بر فرض جواز آن، آیا پول سرقفلی مال مستأجر است یا آن که از درآمدهای وقف محسوب می شود و باید در جهت وقف مصرف شود؟»

پاسخ: اگر متولی وقف، فروش سرقفلی را با رعایت مصلحت وقف اجازه دهد، مالی که در برابر آن گرفته می شود، جزء درآمدهای وقف محسوب می شود و واجب است که در جهت وقف مصرف شود، ولی اگر معامله را اجازه ندهد، بیع باطل است و فروشنده باید مبلغی را که از خریدار گرفته، به او برگرداند و به هر حال، مستأجری که حق سرقفلی ندارد، ولی در عین حال آن را به مستأجر بعدی فروخته است، حقی در آن مال ندارد» (همان، ۱۸۱).

یکی از پرسش ها در باره سرقفلی این است که آیا حق سرقفلی قابل وقف است یا نه؟ آیت الله خامنه ای در پاسخ می گوید: «وقف سرقفلی محل اشکال است، لکن نگه داری این حق و استفاده از درآمد آن، در راه خیر مانعی ندارد» (همان، ۱۸۲).

ب. حق کسب و پیشه در کلام مقام معظم رهبری:

آیت الله سید علی خامنه ای در باره حق کسب و پیشه می گوید:

«حق کسب و پیشه حق ثابت در شرع نیست؛ بلی اگر در این باره، در جمهوری اسلامی مقرراتی باشد، مراعات قانون آن لازم است؛ و نیز اگر مستأجر، سرقفلی نداده باشد، حق سرقفلی ندارد» (همان، ۱۸۳).

در فتوایی دیگر، آیت الله خامنه ای می گوید که خرید و فروش وقف جایز نیست، ولی در مورد حق کسب و پیشه بلامانع است. در سؤال و جواب از ایشان چنین آمده است:

«پرسش: آیا شخصی که روی زمین موقوفه به کشت و زرع مشغول می باشد، می تواند آن را بفروشد و یا بعد از فوت، می تواند وراثت بین خود تقسیم نمایند؟»

پاسخ: فروش و تقسیم موقوفه جایز نیست، ولی نقل و انتقال حق کسب و پیشه بر روی زمین، تابع مقررات اداره اوقاف، و به مصلحت وقف باید صورت پذیرد (همان، ۱۸۴ - ۱۸۵).

۲-۲-۳. مشروعیت پذیره از باب سرقتی

پذیره را نمی‌توان از باب «حق کسب و پیشه» دانست. برخی فقها مانند امام خمینی آن را جایز نمی‌دانند، ولی می‌توان «نهاد پذیره» را از باب «حق سرقتی» دانست. از نظر فقها از جمله امام خمینی «حق سرقتی» جایز و شرعی است. یعنی همان طور که مستأجر با پرداخت «حق سرقتی» به مالک، وی را به تجدید اجاره ملزم می‌سازد، در «حق پذیره» نیز مستأجر با پرداخت آن، مالک را به تجدید اجاره ملزم می‌کند و در واقع حق پذیره، همان حق سرقتی است و مستأجر عین موقوفه با پرداخت حق پذیره به مالک، این حق را برای خود ایجاد می‌کند (اصغری و بهشتی توندی، ۱۳۹۱، ۱۷۷).

۳-۳. پذیره به عنوان اجاره

یکی از اصطلاحات و مفاهیم فقهی که می‌تواند مرتبط با عنوان «پذیره در وقف یا موقوفات» باشد، «اجاره» است که در ادامه به بررسی آن می‌پردازیم.

۱-۳-۳. تعریف و ماهیت اجاره

اجاره عبارت است از تملیک منفعت به عوض معلوم به عبارت دیگر، اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر، در برابر مالی که به موجد می‌دهد، برای مدت معین، مالک منافع عین مستأجره می‌شود. یعنی همان سلطه و اختیار استفاده مالک را از عین مورد اجاره دارد. بنابراین، اجاره عقدی تملیکی و معوض و موقت می‌باشد.

اجاره مانند بیع، از عقود تملیکی معوض می‌باشد، با این فرق که مورد بیع، عین است و مورد اجاره، منفعت. ممکن است گفته شود اجاره در حقیقت تسلیط مستأجر است بر عین برای انتفاع از آن به عوض معلوم. قانون مدنی در ماده ۴۶۶ می‌گوید: «اجاره

عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می شود».

۲-۳-۳. مشروعیت پذیره از باب اجاره

می توان پذیره را از نوع اجاره دانست. با این توضیح که اولاً این گونه اجاره ها از نوع اجاره طویل المدت، مثلاً ده یا پانزده ساله است. و ثانیاً برخی از این اجاره طولانی، به صورت «پیش قسط» یا همان «پذیره» در ابتدا از مستأجر اخذ می شود و برخی دیگر به صورت «اقساط ماهانه» یا «اقساط سالانه» گرفته می شود؛ چون در اجاره می توان، مبلغ اجاره را به صورت اقساطی تعیین کرد. از این گونه اجاره ها که به صورت طولانی مدت است، به «اجاره تراکمی» نیز یاد می شود (اصغری و بهشتی توندی، ۱۳۹۱، ۱۷۷). در برخی استفتاءات به بحث «پذیره وقف» نیز اشاره شده است. در پاسخ به سؤالی از مقام معظم رهبری، حضرت آیت الله سید علی خامنه‌ای چنین آمده است:

«زمین موقوفه قابل استملاک و خرید و فروش نیست. اگر آن را با پرداخت پذیره اجاره نمودید، واگذاری آن به دیگری تابع چگونگی قرارداد و موافقت متولّی شرعی موقوفه با مراعات جهت و مصلحت وقف است» (خامنه‌ای، ۱۳۹۴، ۱۷۷).

اما این پرس مطرح است که آیا اجاره اموال موقوفه جایز است یا نه؟ از کلمات فقها به دست می آید که این امر فاقد اشکال است. در این حالت، مال مربوطه، مثل: زمین زراعی یا مغازه، هم موقوفه است و هم اجاره ای. امام خمینی اجاره در «وقف بر منفعت» (مثل وقف مغازه و وقف مزرعه) را جایز شمرده، ولی اجاره در «وقف بر انتفاع» (مثل وقف مدرسه یا وقف قبرستان) را جایز نمی داند (موسوی خمینی، ۱۴۰۳، ۶۹/۲).

اشکالی که اجاره بودن نهاد پذیره را با چالش مواجه می سازد، این است که در بحث اجاره، هیچ گونه حق اولویتی برای مستأجر ایجاد نمی شود و وی موظف است پس از پایان مدت اجاره، عین مستأجره را تخلیه نماید. در غیر این صورت، غاصب و گناهکار است، در حالی که بر اساس مفهوم پذیره در وقف، برای مستأجر حق اولویت و حق

تقدم ایجاد می‌شود، و موجر (متولی وقف، مثل سازمان وقف و امور خیریه)، موظف به تجدید عقد اجاره می‌باشد (اصغری و بهشتی توندی، ۱۳۹۱، ۱۷۳).

۴. پذیره (حکر) در حقوق کشورهای اسلامی

«پذیره» در برخی کشورهای اسلامی، همانند جمهوری اسلامی ایران، مورد توجه قانون گذار قرار گرفته است. این اصطلاح در کشورهای اسلامی تحت عنوان «حکر» یا «احکار» شناخته می‌شود. بعد از توضیح لغوی و اصطلاحی این واژه، عقد حکر را در چند کشور اسلامی مورد بررسی قرار می‌دهیم.

۴-۱. حکر در لغت و اصطلاح

«حکر» در لغت به معنای اجرت یا کرایه زمین است. همچنین به ساختمانی که در زمین دیگری بنا شده باشد، حکر گفته می‌شود (انطون الیاس، ۱۳۸۴، ۱۵۹). و منظور از «صاحب الحکر» یا «صاحب الارض المَحکَره»، مالک زمین است که زمین را در اختیار دیگری قرار داده است (همان).

حکر با حُکر متفاوت است؛ چه این که حُکر یا مُحکَر به معنای «کالای جمع آوری شده» است و مصدر آن «حُکَره» است که به معنای «احتکار و انحصار» می‌باشد، (همان). و هر گاه گفته شود: «حُکِرَ فلانٌ» یعنی کالایی را به خود انحصار داد و به قصد گران فروشی انبار کرد، (همان). دکتر جعفری لنگرودی می‌گوید: «حُکره بر وزن سُفره، یعنی احتکار کالاها تا در موقع مناسب به قیمت گزاف فروشند»، (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۳، ۱۷۳۹/۳).

منظور از «حکر» در اصطلاح فقهی، عقد اجاره روی زمین موقوفه است تا مستأجر روی آن زمین، ساختمان ساخته و یا درختانی را غرس نماید (الوازلی و اسامه عثمان، ۱۹۹۷، ۱۳۰). در این عقد اجاره، به موجر، «مُحکِر» و به مستأجر که روی زمین کار می‌کند، «مُحکَر» گفته می‌شود. در قانون اردن در ماده ۱۲۴۹ او در تعریف عقد حکر

چنین آمده است: «حکر عقدی است که در برابر اجاره بها به مستأجر حق عینی می‌دهد تا بر زمین وقفی ساختمان بسازد یا آن را کشاورزی کند یا هر منفعت دیگری که به اصل وقف ضرر نرساند» (عبادی، ۱۳۸۸، ۱۷).

رَمَلی حنفی (۹۹۳ - ۱۰۸۱) از فقهای اهل سنت، در برخی فتاواهای خوی در بارهٔ تعریف «حکر» می‌گوید: «حکر عبارت از عقد اجارهٔ زمین است که هدف از آن ابقا و استمرار ساختمان و درختان، و یا یکی از آن دو، روی آن است»، (حویس، ۱۴۲۷، ۶۴).

برخی تعریف فوق را کامل ندانسته و قیدی بدان اضافه کرده اند و آن این که: «مستأجر نیز باید اجرت المثل زمین را پرداخت کند» (همان، ۶۷). برخی از جهت دیگر، به تعریف فوق اشکال کرده اند و آن این که: «این قراردادها، مخصوص زمین های وقفی است»، که در دو تعریف فوق، بدان اشاره نشده است. از این رو، در تعریف «حکر» گفته اند: «حکر عبارت از اجارهٔ زمین وقفی به منظور غرس درخت و ساختمان سازی، یا یکی از آن دو می‌باشد» (همان).

در ادامه، برای توضیح بیشتر حکر در اصطلاح فقه، به «حقوق عینی مستأجر در عقد حکر»، «تفاوت حکر با عقد اجاره» و نیز «شرایط عقد حکر» اشاره می‌شود.

۱-۱-۴. حقوق عینی مستأجر در عقد حکر

حقوق عینی که در عقد حکر برای مستأجر به وجود می‌آید، عبارت است از: حق ساختمان سازی یا زراعت روی زمین. مستأجر آنچه را که اضافه می‌کند، مالک آن می‌شود و در نتیجه حق واگذاری یا هر تصرف دیگری را بر آن دارد. حق وی تا زمانی که اجاره را می‌پردازد، ادامه دارد. طرف قرارداد نیز موظف است که اجرت المثل را بپردازد، و همیشه منافع و مصلحت وقف را طبق شرایط، مد نظر گیرد و حق ضرر به وقف را ندارد. این عقد با انتهای مدت حکر یا درخواست فسخ، یا صدور حکم قضایی یا عدم پرداخت اجاره بها قابل فسخ است. معمولاً عقد اجاره حکر برای دراز مدت منعقد می‌گردد و مستأجر می‌بایست معادل قیمت روز زمین را به موقوف علیهم بدهد،

بعلاوه پرداخت اجاره ناچیز سالیانه (عبادی، ۱۳۸۸، ۱۸).

۲-۱-۴. تفاوت حکر با عقد اجاره طولانی مدت

در عقد اجاره طولانی مدت، با پایان مدت، عقد اجاره تمام می‌شود، ولی در «عقد حکر» برای مستحکر (مستأجر)، مادامی که اجرت المثل را پرداخت کند، حق بقا و استمرار وجود دارد، (همان). وی می‌تواند اجاره زمین وقفی را برای یک مدت طولانی مدت دیگر تمدید کند. البته این امر در صورتی است که مستأجر به قرارداد اجاره، به طور کامل عمل کرده و اجاره زمین وقفی را طبق توافق پرداخت نماید. در این صورت، وی نسبت به دیگران در عقد حکر یا اجاره طولانی مدت زمین وقفی، دارای حق تقدم است. در غیر این صورت، حق اولویت وی از بین رفته و ناظر وقف می‌تواند زمین وقفی را به فرد دیگری از طریق اجاره واگذار نماید.

۳-۱-۴. شرایط عقد حکر

برخی از فقهای اهل سنت برای عقد حکر شرایطی بیان کرده اند که از این قرار است: شرط اول، عقد حکر همراه با پرداخت اجرت المثل از سوی مستأجر باشد؛ شرط دوم، مستأجر یا وارث وی مفلس، بدمعامله و یا متقلب نباشد. چون در این حالت، وقف در معرض خرابی و فساد است. «اجاره دادن زمین وقف، به کسی که بدان ضرر می‌رساند، به اتفاق مسلمین جایز نیست»، (حویس، ۱۴۲۷، ۱۲۸)؛ شرط سوم، این که ساختمان و یا درختان روی زمین، بعد از پایان مدت اجاره، همچنان روی زمین وقفی باقی باشد. در غیر این صورت، حق اولویت مستأجر در تمدید قرارداد اجاره از بین می‌رود (همان).

البته اگر مستأجر خواهان ابقای اجاره نباشد، وی می‌تواند ساختمان یا درختان را قلع کند؛ چون وی مالک آن است. اما اگر خواهان باقی ماندن ساختمان یا درختان در روی زمین وقف است، ناظر وقف بین سه چیز مخیر است: ۱. یا تملک ساختمان و درختان، از طریق پرداخت قیمت آن به مستأجر؛ ۲. یا ابقای آن همراه با پرداخت اجرت المثل ساختمان یا درختان، به مستأجر؛ ۳. یا خراب کردن ساختمان و قلع درختان، البته

همراه با ضمان نقص ایجاد شده. ضمناً مورد آخر در صورتی است که خراب کردن ساختمان یا قلع درختان، به صلاح وقف باشد، (همان).
 برخی دیگر از فقهای اهل سنت، شرایط سه گانه زیر را برای عقد حِکر ذکر کرده اند: شرط اول، مدت و اجرت آن محدود و معین باشد؛ شرط دوم، بودن مصلحت و ضرورت برای وقف؛ شرط سوم، داشتن اجازه از قاضی یا مسئولین رسمی اوقاف (محمد علی عمری، الاتجاهات المعاصر، ص ۶۶، به نقل از: عبادی، ۱۳۸۸، ۱۷). با این توصیف معلوم می شود که فقهای معاصر اهل سنت، در خصوص شرایط عقد حِکر وحدت نظر ندارند و در واقع هر کدام بخشی از این شرایط را احصا کرده اند.

۲-۴. حِکر (پذیره) در حقوق کشور مصر

کشور مصر در خصوص وقف و موقوفات، قوانین و مقررات متعددی دارد، که برخی از این مصوبات، مربوط به «عقد حِکر» یا همان «پذیره» است. در ادامه، با توجه به منابع موجود، توضیحاتی در این خصوص داده می شود.

۱-۲-۴. ماهیت و مدت عقد حِکر در حقوق مصر

«حق حِکر» در مواد ۹۹۹ تا ۱۰۱۴ قانون مدنی مصر پیش بینی شده است (الشوزلی و اسامه عثمان، ۱۹۹۷، ۱۳۰). مستأجر باید اجاره زمین موقوفه را به صورت ماهانه یا سالانه، طبق توافق انجام شده، به موجر پرداخت کند. مستأجر می تواند طبق قرارداد، در زمین موقوفه، هر گونه تصرفی مانند: احداث ساختمان، کشاورزی و غرس درختان انجام دهد (همان).

این که آیا حق حِکر بر روی همه زمین های وقفی اعمال می شود، یا تنها برخی زمین های وقفی این گونه خواهند بود، ماده ۱ قانون شماره ۲۹۵ سال ۱۹۵۴ می گوید: «حق حِکر بر روی زمین های موقوفه، به پیشنهاد وزیر اوقاف و با تصویب مجلس عالی اوقاف می باشد» (قانون شماره ۲۹۵ ریاست جمهوری مصر، سال ۱۹۵۴ به نقل از: مطبوعه چی

اصفهانی، ۱۳۷۴، دفتر سوم، بخش دوم، ۳۸۹).

بر اساس ماده ۹۹۹ قانون مدنی مصر، نهایت زمان اجاره این گونه زمین های موقوفه، شش سال است. چنان چه زمانی بیش از این مدت، تعیین گردد، یا اساساً مدت زمان اجاره، مغفول واقع شود، همین مدت شش سال، برای قرارداد مزبور، تعیین و مقرر خواهد شد (الشوازی و اسامه عثمان، ۱۹۹۷، ۱۳۰). هدف از عقد حکر ابقای زمین های وقفی و دوام و استمرار منافع آن برای آینده می باشد. در واقع دولت مصر با ابداع «حق حکر» که با مفهوم «حق پذیره» در حقوق ایران مشابه است، خواسته به زمین های موقوفه نظم و انضباط بخشیده، و ضمن حفظ مال موقوفه، به استمرار منافع آن در راستای نیت واقفین کمک کند.

با مطالعه قوانین مصر در خصوص «عقد حکر» در مورد زمین های وقفی، متوجه می شویم که این قوانین از فراز و فرودهای بسیاری برخوردار بوده است. اولین بار در سال ۱۸۹۵ از سوی دولت عثمانی دستور العملی صادر شد که بر اساس آن، مبلغی که به عنوان حکر یا پذیره از مستأجر اخذ می شود، نباید کمتر از ده درصد و بیش از بیست و پنج درصد کل قیمت زمین باشد، ولی در سال ۱۹۲۱ گفته شد که کل قیمت زمین به عنوان حکر اخذ شود و بلافاصله در سال ۱۹۲۲ به شصت درصد و بعداً به چهل درصد تنزل کرد (حویس، ۱۴۲۷، ۱۹۱ - ۱۹۲).

در سال ۱۹۲۶ شیخ محمد مصطفی مراغی از اعضای مجلس اوقاف مصر با تمام این مقادیر مخالفت کرد. از نظر وی برای این گونه زمین ها دو گونه حق وجود دارد: حق مالک رقبه (وقف) و به سبب آن، مالک اجرت المثل است و حق محتکر (مستأجر) که عبارت از بنا و ساختمان روی زمین است. و هر گاه قصد واگذاری این گونه زمین ها وجود داشته باشد، نمی توان همانند زمین های آزاد (غیر وقفی) عمل نمود (همان، ۱۹۲).

با توجه به سخنان شیخ محمد مصطفی مراغی، قانون مدنی مصر به شماره ۶۴۹ سال ۱۹۵۳ مقدار سابق را تغییر داد و اعلام کرد: سه چهارم قیمت برای مالک زمین و یک

چهارم برای محتکر (مستأجر) است و باز این مقدار در سال ۱۹۵۴ تغییر کرد و سهام سه پنجم و دو پنجم به ترتیب برای مالک رقبه و مستأجر مقرر شد (همان، ۱۹۳ - ۱۹۴). نتیجه آن که اگرچه اصل حِکر یا پذیره در قانون مصر پذیرفته شده است، ولی در مورد مقدار آن، فراز و فرودهای زیادی وجود دارد و در زمان های گذشته، بنا به مصلحت قانون گذار، مبلغ معینی به عنوان پذیره اخذ می شده است.

۲-۲-۴. عقد حِکر طبق قرارداد رسمی و زیر نظر دادگاه مصر

تذکر این نکته ضروری است که عقد حِکر یا همان اجاره شش ساله زمین های موقوفه، منعقد نمی شود مگر این که از طریق مجاری رسمی دولتی و با اجازه دادگاه باشد. بنابراین، اگر کسی بدون هماهنگی با دادگاه و صرفاً با توافق با ناظر وقف، قرارداد اجاره ای روی زمین های وقفی منعقد سازد، مشمول عقد حِکر نمی شود. نیز قرارداد های اجاره که قبل از قانون فوق، بین مستأجرین و ناظرین وقف، بر روی زمین های موقوفه، منعقد شده است، مشمول قانون فوق الذکر نمی باشد. بنابراین، ممکن است این گونه قراردادهای اجاره، بیش از شش سال باشد (الشوازی و اسامه عثمان، ۱۳۰). نتیجه این که اگر کسی ادعا کند که قرارداد اجاره فلان زمین موقوفه، بر اساس عقد حِکر است، باید دلیل یا سند رسمی ارائه کند.

از نظر حقوق مصر، چنان چه اختلافی میان مُحتَکِر (مستأجر) و وزارت اوقاف در مورد زمین موقوفه (موضوع حق حِکر) پیش آید، زمین موقوفه فروخته می شود. مالک رقبه سه چهارم زمین و الباقی برای محتکر خواهد بود؛ خواه در زمین موقوفه، ساختمان و درخت باشد یا نه. و هر گاه در خصوص این تقسیم بندی (سه چهارم و یک چهارم) بین آن دو اختلاف باشد، دادگاه استیناف رسیدگی و رأی صادره می کند و رأی این دادگاه غیرقابل اعتراض است.

۳-۲-۴. حقوق و تکالیف مستأجر (مُحْتَكِر) در عقد حِکر طبق حقوق مصر

بر اساس قانون مدنی مصر، در عقد حِکر برای مستأجر بر روی زمین های وقفی، دو

گونه حق ثابت است: اول حق عینی که بر روی زمین وقفی بر اساس قرارداد اجاره پیدا می‌کند؛ و دوم حق ملکیت تام که بر روی فعالیت‌هایی است که وی بر روی زمین‌های وقفی انجام داده است؛ مثل: ساختمان و درختان. بنابراین، مستأجر می‌تواند در هر یک از این دو حق، به صورت مستقل تصرف و بهره‌برداری کند. وی می‌تواند حق حکر را به دیگری واگذار کند؛ کما این که می‌تواند درختان یا ساختمان موجود در زمین موقوفه را به فروش رسانده یا از طریق عقد اجاره به فردی دیگر واگذار کند. در هر حال، وی یا مستأجر اصلی، موظف است در مقابل ناظر وقف، اجاره زمین را پرداخت نماید (الشواذلی و اسامه عثمان، ۱۹۹۷، ۱۳۰).

۴-۲-۴. حقوق و تکالیف موجر (مُحکِر) در عقد حکر طبق حقوق مصر

موجر یا مُحکِر نیز حق عینی بر رقبه یا زمین وقفی دارد. وی دارای حق اختصاصی در اجاره دادن و واگذاری زمین موقوفه به غیر، زیر نظر دادگاه دادگستری است. نیز وی حق اختصاصی نسبت به اجرت یا اجاره بها دارد (همان، ۱۳۱). و مستأجر باید به طور سالانه و به صورت منظم و بدون تأخیر، این اجاره بها را پرداخت کند. چنان چه مستأجر به مدت سه سال از پرداخت اجاره بها استنکاف کرد، موجر یا مُحکِر می‌تواند قرارداد اجاره را فسخ نماید.

۴-۳. حکر (پذیره) در حقوق کشور لبنان

در کشور لبنان نیز حکر یا پذیره پیش‌بینی شده است. این قانون، در سال ۱۹۲۶ به تصویب رسید. از نظر قانون کشور لبنان، حکر عبارت است از: عمارت و ساختمان ایجاد شده در زمین‌های وقفی (مطبعی چی اصفهانی، ۱۳۷۴، دفتر سوم، بخش اول، ۸). از آن جایی که این گونه زمین‌ها برای مدت طولانی، در اختیار مستأجرین قرار می‌گیرد و پیشتر مبلغی که به عنوان مال الاجاره پرداخت می‌شده است بسیار نازل بوده است، به جهت تأمین منافع موقوفه، «حق حکر» در حقوق لبنان پیش‌بینی شده است (همان).

۴-۴. حکر (پذیره) در حقوق کشور عربستان سعودی

عربستان سعودی یکی از مهم ترین کشورهای اسلامی است و مکه مکرمه و مدینه منوره از مهم ترین شهرهای اسلامی محسوب می شود. خیرین و نیک اندیشیان زیادی در این کشور، زمین هایی را به منظورهای مختلفی وقف نموده اند و زمین های وقفی در این کشور زیاد بوده و سابقه ای بس طولانی دارد. از این رو، بحث حکر یا پذیره نیز در این کشور جایگاه ویژه و مهمی دارد. کشور عربستان قبل از حکومت آل سعود، به مدت چهار قرن تحت حکومت عثمانی ها بود. در این مدت زمین های وقفی فراوانی زیر نظر دولت عثمانی اداره می شد. در حکومت سعودی نیز این گونه زمین های وقفی در اختیار دولت قرار گرفت و برخی از آنها از طریق «عقد حکر» یا «اجاره طولانی مدت» در اختیار مستأجرین قرار گرفته است.

با توجه به وجود برخی فتاوی اهل سنت در زمینه عقد حکر، از جمله فتاوی رملی حنفی (۹۹۳ - ۱۰۸۱) (حویس، ۱۹۹۷، ۶۴) به نظر می رسد که مباحث مربوط به «عقد حکر» در این کشور دارای سابقه ای حدود چهار قرن می باشد که در مقایسه با سایر کشور های اسلامی، مانند: مصر، لبنان و سوریه از سابقه ای بیشتری برخوردار است.

۴-۵. حکر (پذیره) در حقوق کشورهای سوریه و عراق

در قوانین این دو کشور اسلامی نیز پذیره پیش بینی شده است. طبق قانون شماره ۱۸۹ سال ۱۹۶۰ سوریه، هشت درصد قیمت کل زمین به عنوان حکر یا پذیره برای مالک رقبه (وقف) در نظر گرفته شده است. و قانون مدنی عراق به شماره ۱۳۸ سال ۱۹۶۰ مقرر کرده که از طریق کارشناسان دادگستری قیمت زمین و ساختمان به طور جداگانه محاسبه می گردد (همان، ۱۹۴ - ۱۹۵).

نتیجه

پذیره در لغت به معنای قبول و پسند و نوشتن و امضا کردن نوشته ای برای تعهد انجام

کاری است و در اصطلاح حقوق، «پذیره وجهی است که به هنگام ایجار اراضی موقوفه یا اعطای حق تملک اعیان به مستأجر به عنوان "پذیره ابتدایی" و یا به هنگام انتقال رقبات به عنوان "پذیره انتقالی"، حسب مورد به نفع موقوفه با رعایت آئین نامه مربوطه دریافت خواهد شد». این اصطلاح با اصطلاح «پذیره در حقوق تجارت» متفاوت است؛ چه این که «پذیره در حقوق تجارت»، عبارت است از تعهد یک یا چند نفر در پرداخت قیمت یک یا چند سهم از سهام شرکت. مفهوم حقوقی «پذیره در وقف» با مفهوم حقوقی «حق تقدیمی» که جزء مقررات داخلی آستان قدس رضوی است، یکسان است؛ البته با این تفاوت که در «پذیره» حداقل سی درصد و در «حق تقدیمی» هفتاد درصد کل قیمت زمین از مستأجر اخذ می شود.

پذیره در حقوق ایران و نیز حقوق کشورهای اسلامی، مانند: مصر، لبنان، عربستان سعودی، سوریه و عراق پذیرفته شده و از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است. حقوق ایران در سال ۱۳۶۵ این امر را در مورد زمین های وقفی پیش بینی نموده است و در کشورهای اسلامی، بسیار پیشتر، این امر تحت عنوان «عقد حکر» یا «عقد احکار» در مورد زمین های وقفی، تدوین و اجرا شده است.

برای اولین بار در سوریه و عراق در سال ۱۹۶۰ و در لبنان در سال ۱۹۲۶ و در مصر در سال ۱۸۹۵ «قانون حکر» یا «پذیره» پیش بینی شده است و به نظر می رسد که مباحث مربوط به «عقد حکر» در کشور عربستان سعودی، دارای سابقه‌ای حدود چهار قرن باشد.

فقها و حقوق دانان عرب در باره ضرورت تدوین قانون حکر، دلیل روشن و صریحی بیان نکرده اند. با توجه به محتوای گزارش ها و قوانین بیان شده از سوی آنان، می توان گفت که از نظر صاحب نظران عرب، «قانون حکر» امری لازم در جهت حفظ منافع موقوفه، وسیله‌ای جهت استمرار و ابقای هر چه بیش تر منافع وقف برای موقوف علیهم، و عاملی برای جلوگیری از حیف و میل وقف توسط مستأجرانی است که به مدت طولانی در زمین وقفی ساکن هستند.

هر چند از سوی قانون گذار ایرانی در باره فلسفه یا چرایی «قانون پذیره» مطلبی بیان نشده است، ولی با توجه به فحوای قانون و دیدگاه حقوق دانان ایران، می توان دلیل این امر را از این قرار دانست:

الف. زمین های موقوفه، ارزشی همانند ارزش دیگر زمین ها داشته و نمی توان به صرف موقوفه بودن، از ارزش و اهمیت آن کاست.

ب. قانون پذیره عاملی برای استمرار منافع موقوفه برای موقوف علیهم در طی سالیان متمادی می باشد.

ج. این امر باعث جلوگیری از تصرف نابجا و طولانی مدت، در اموال موقوفه می باشد.

د. از طریق قانون پذیره هم منافع متولی و ناظر وقف تأمین می شود و هم مستأجر می تواند از منافع طولانی مدت زمین موقوفه سود ببرد. مستأجر در صورتی که به شرایط اجاره و قانون پذیره عمل کند، در اجاره مجدد زمین موقوفه حق اولویت داشته و حتی این حق، به ورثه او نیز منتقل می شود.

ه. فایده دیگر این قانون، تثبیت فعالیت اقتصادی و تضمینی مطمئن برای کاربران این گونه زمین های موقوفه برای یک زمان طولانی مدت می باشد. اگر کاربر زمین های موقوفه مجبور باشد، بعد از دو سه سال، زمین موقوفه را تخلیه نماید، هیچ گاه فعالیت اقتصادی اساسی و مستمر انجام نخواهند داد و هرگاه از دوام و استمرار اجاره زمین موقوفه مطمئن باشد و این که این حق، حتی برای ورثه وی نیز استمرار خواهد یافت، به سرمایه گذاری کلان، رغبت بیش تری نشان می دهد. در این صورت، منافع اقتصادی آن نیز نصیب جامعه خواهد شد.

درباره این که از نظر فقهی «قانون پذیره» چه جایگاهی دارد و چگونه می توان آن را تبیین فقهی کرد، باید گفت:

الف. مسأله حق الارض: نهاد پذیره در وقف را که از اصطلاحات جدید حقوقی است، نمی توان از باب «حق الارض» دانست؛ چه این که بین «حق الارض» و «اراضی

موقوفه» تفاوت ماهیت وجود داشته و مناط مشترکی بین آن دو وجود ندارد تا بتوان تنقیح مناط نمود. مضافاً به این که مسأله اخذ حق الارض از سوی دیوان عدالت اداری، فاقد وجاهت قانونی اعلام شده است.

ب. مسأله «حق کسب و پیشه و تجارت»: «حق کسب و پیشه و تجارت» به این معنا که مستأجر حقی به عین مستأجره پیدا کند؛ به گونه‌ای که موجر نتواند پس از پایان مدت اجاره، وی را اخراج کند، به نظر برخی فقهای معاصر، مانند امام خمینی و آیت الله سید علی خامنه‌ای حرام است. با این توصیف، نمی‌توان «پذیره» را از نظر فقهی از باب «حق کسب و پیشه و تجارت»، مجاز و حلال دانست.

ج. مسأله «حق سرقفلی»: از نظر فقهای معاصر مانند: امام خمینی و آیت الله سید علی خامنه‌ای، اخذ وجه به عنوان: «حق سرقفلی» مجاز و حلال اعلام شده است. می‌توان «نهاد پذیره» را از باب «حق سرقفلی» دانست و مستأجر با پرداخت «حق سرقفلی» به مالک، وی را به تجدید اجاره، ملزم می‌سازد، در «حق پذیره» نیز مستأجر با پرداخت آن، مالک را به تجدید اجاره ملزم می‌کند و در واقع حق پذیره، همان حق سرقفلی است و مستأجر عین موقوفه با پرداخت حق پذیره به مالک، این حق را برای خود ایجاد می‌کند.

ه. مسأله اجاره: به لحاظ فقهی می‌توان پذیره را از نوع اجاره دانست که از نوع اجاره طولانی مدت بوده و بخشی از مبلغ اجاره، به صورت «پیش قسط» یا همان «پذیره» در ابتدا از مستأجر اخذ شده و بخش دیگر آن، به صورت «اقساط ماهانه» یا «اقساط سالانه» گرفته می‌شود. البته در این نوع اجاره، شرط است که مستأجر در تمدید اجاره، دارای حق اولویت است.

و. مسأله «صلاح و صرفه وقف»: متولی یا ناظر وقف باید غبطه وقف را داشته و در استیفای منافع موقوفه، حداکثر تلاش خود را بنماید. چنان چه در نتیجه کوتاهی و تقصیر یکی از آن دو، ضرر و یا خسارتی به موقوفه یا منافع آن وارد گردد، از نظر شرعی و قانونی مسؤول بوده و باید جبران خسارت نماید. پرداخت اجاره کم برای

زمین های وقفی، به صلاح و صرفه وقف نیست و منافع موقوف علیهم را تأمین نمی - کند و این در حالی است که زمین های وقفی به لحاظ کاربری و منافع، کم تر از زمین های غیروقفی نیست. اخذ پذیره یک امر پذیرفته شده در بسیاری از کشورهای اسلامی بوده و در راستای تأمین هرچه بهتر و بیشتر منافع موقوفه می باشد.

منابع

۱. انوری، حسن (۱۳۸۲)، فرهنگ بزرگ سخن، چ دوم، تهران، انتشارات سخن.
۲. اسکینی، ربیعا (۱۳۷۴)، حقوق تجارت: شرکت‌های تجاری، چ هفتم، تهران: سمت.
۳. اصغری، عبدالرضا و فرزاد بهشتی توندی (۱۳۹۱)، «بررسی مبنای فقهی - حقوقی حق پذیره (حق تقدیمی)»، مجله آموزه های فقه مدنی، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، شماره ۶، ص ۶۵ - ۹۹.
۴. امامی، سید حسن (۱۳۷۵)، حقوق مدنی، ۶ جلد، چ هفتم، تهران، اسلامیه.
۵. انصاری، مرتضی (۱۴۲۰)، کتاب المکاسب، چ دوم، قم، نشر باقری.
۶. انطون الیاس، الیاس (۱۳۸۴)، فرهنگ نوین، ترجمه کتاب القاموس العصری، مترجم: سید مصطفی طباطبایی، چ دوازدهم، تهران، اسلامیه.
۷. بشیری، عباس و دیگران (۱۳۹۴)، حقوق کاربردی وقف و اراضی موقوفه، چ سوم، تهران، جنگل.
۸. جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۷)، ترمینولوژی حقوق، چ نوزدهم، تهران، گنج دانش.
۹. _____ (۱۳۹۳)، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، چ دوازدهم، تهران، گنج دانش.
۱۰. حر عاملی، محمد بن حسن (۱۴۱۴)، وسائل الشیعه، چ دوم، قم، آل البیت علیهم السلام.
۱۱. حسینی، محمد مهدی (۱۳۹۴)، «بررسی یک حق عینی: حق اولویت در ایجار و اذن احداث و تملک اعیان در زمین های وقفی»، <http://hassani.ir/post/408>: <۱۳۹۴/۱۰/۱>: دسترسی.
۱۲. حویس، صالح بن سلیمان (۱۴۲۷) احکام عقد الحکر فی الفقه الاسلامی مقارنه بما علیه العمل فی المملکه العربیه السعودیه، چ اول، مکه مکرمه، جامعه أم القرى.
۱۳. خامنه ای، سید علی (۱۳۹۴)، استفتاءات وقف، تهیه و تنظیم: هیأت فقهی حقوقی سازمان اوقاف و امور خیریه، چ اول، تهران، سازمان اوقاف و امور خیریه.
۱۴. داراب پور، مهرباب (۱۳۹۲)، حقوق اموال و مالکیت تصرف و وقف، چ دوم، تهران، جنگل.
۱۵. دهخدا، علی اکبر (۱۳۷۲)، لغتنامه دهخدا، چ اول، تهران، دانشگاه تهران.
۱۶. رسائی نیا، ناصر (۱۳۷۳)، کلیات حقوق بازرگانی، چ اول، تهران، ویستار.
۱۷. سازمان اوقاف و امور خیریه (۱۳۹۰)، قانون اوقاف، چ دوم، تهران، اسوه.
۱۸. شافعی، عباس (۱۳۹۴)، «عوارض حق الارض، مصداق عدالت اجتماعی در حق شهروندان است»، نشریه الکترونیک کاشان نیوز، دسترسی: <۱۳۹۴/۱۰/۱>.

<http://kashannews.net/۱۳۹۲/۱۱/۰۲>

۱۹. الشوازی، عبدالحمید و أسامه، عثمان (۱۹۹۷)، منازعات الاوقاف و الاحکار و النظام القانونی لاملاک الدوله الخاصه و نزع الملكیه، چ سوم، اسکندریه مصر، منأه المعارف بالاسکندریه.
۲۰. عاملی (شهید ثانی)، زین الدین بن علی (۱۴۱۴)، مسالک الأفهام فی شرح شرایع الاسلام، چ اول، قم، مؤسسه معارف اسلامی.
۲۱. عبادی، صادق (۱۳۸۸)، «شیوه های جدید بهره وری و سرمایه گذاری اموال وقف»، مجله وقف میراث جاویدان، شماره ۶۵، ص ۳۳-۵۸.
۲۲. عمید، حسن (۱۳۸۱)، فرهنگ عمید، چ بیست و سوم، تهران، امیر کبیر.
۲۳. کشاورز، بهمن (۱۳۷۴)، حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، چ اول، تهران، جهاد دانشگاهی.
۲۴. محمدی خوانساری، سید جلیل (۱۳۹۲)، دانش نامه فرهنگ لغات و اصطلاحات وقف، چ اول، تهران، أسوه.
۲۵. مطبوعه چی اصفهانی، سید مصطفی (۱۳۷۹)، وقف پژوهی، چ اول، تهران، معاونت پژوهش سازمان اوقاف و امور خیریه.
۲۶. موسوی خمینی، روح الله (۱۴۰۳)، تحریر الوسیله، چ چهارم، تهران، مکتبه الاعتماد.